

مكاسب التحوّل الرقمي للمشاريع العقارية



تغيرت قواعد لعبة التطوير العقاري، إذ لم يعد الأمر مجرد إطلاق مشروع وطباعة «بروشور» بتعني مواصفات العقار. وبانت الشركات تفكر كثيراً قبل أن تطلق أي مشروع، ولأن دبي تتحلل بروح التنافس، واتخذت لنفسها طريقاً نحو لقب «أذكى مدينة في العالم» صار لزاماً على السوق العقاري أن يواكب التحول الرقمي بوصفه الحصان الرابع بعد أن أثبتت «الإترنت» نجاحه القاطئ.



حماية وقيمة

اعتماد حلول المتجذبة بسد الفجوات التي تسمح بالمخالفات، ما يزيد من جودة التنفيذ والقيمة للضافة للعقار.



أبعاد ثلاثية

تصميم للمشاريع بحلول ثلاثية الأبعاد يضيف جمالية على الشكل لصالح للمشروع.



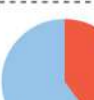
واقع افتراضي

يتيح فرصة تلمية لاطلاع المستثمرين على العقارات قبل تشييدها ودعم مشاركتهم عبر اختيار التصاميم والديكورات.



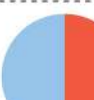
تأثير أقوى

حملات تسويق العقارات عبر التقنيات ثلاثية الأبعاد تصل إلى عدد أكبر وتأثيرها أقوى.



40%

انخفاض كلفة مرحلة البناء عند ربط العقار
الرئيس «الباطن» بخصمة واحدة.



50%

انخفاض في كلفة التصميم الهندي
حسب مواصفات البلدية.



60%

الانخفاض في كلفة التسويق والتواصل
مع المشترين ببعاً أو تأجير.



70%

زيادة في كفاءة استغلال الوقت أثناء
التصميم أو التسويق العقاري.



80%

زيادة في كفاءة الإنفاق على تطوير
للمشاريع عبر طرق حديثة مبتكرة

الملف

إعداد: مشرق علي حيدر



الابتكار في العقار

06

تحديات

01 إقناع صنع القرار في السوق بالانتقال إلى الابتكار بشكل كامل

02 تأخر الشركات العقارية

في الاستثمار بالتقنيات العقارية الحديثة

03 استقطاب كفاءات وطنية تتمتع بخبرة واسعة في الابتكار العقاري

04 بناء الجسور التي تسمح بدخول الثقافة الجديدة في الأعمال الحالية

05 ربط رواتب الموظفين بمقدرتهم على العمل بالتقنيات المبتكرة

06 استبدال النموذج التشغيلي القديم بأخر يتسم بالمرونة



جمال الخليلف

سلطان بن مجرن

يتراد اهتمام المطورين العقاريين المحليين بالحلول التقنية الحديثة، وتحديدًا التي تندرج تحت مسمى «الثورة الصناعية الرابعة»، لأن بعض محاولات القطاع الخاص على هذا الصعيد لم تنجح بسبب غياب الدعم، وبعضها حالها الحال وإن كانت لا ترقى إلى مستوى الطموح.

ويرجع اهتمام القطاع العقاري بالتقنيات الحديثة إلى تعاضد المطورين لأية حلول تزيد من هامش أرباحهم وتحقق لهم وفورات في الوقت والجهد والتكلفة بالدرجة الأولى، وبالدرجة الثانية يفضل أولئك عدم رغبتهم بأن يكونوا هدفاً لسهام الانتقادات بتخلفهم عن مواكبة الحدي.

وبالفعل بدأ عدد من الشركات العقارية العالمية والمحلية في مغادرة الأساليب القديمة في بناء وبيع العقارات إلى الاعتماد على حلول جديدة كالبناء بالطباعة ثلاثية الأبعاد للفتل السكنية، وتبني تطبيقات الذكاء الاصطناعي في مجال التسويق، وتطوير برامج تتنبأ بأسعار العقارات وغيرها من الحلول التي لا يزال الكثير منها قيد التطوير، ولكن الحديث في أروق مطوري تلك التقنيات يدور حول 4 سيناريوهات محتملة، ستحدد الثورة التي ستفوقها التكنولوجيا الجديدة في القطاع العقاري.

نظام ملك

طورت أراضياً دبي «ملك» النظام الإلكتروني الأول من نوعه عالمياً، وأثبت جدواه في غضون فترة قياسية، من حيث حوكمة القطاع العقاري، وتعزيز الشفافية وترسيخ الريادة العالمية لقطاع دبي العقاري. ويساعد النظام مطوري العقارات وأصحابها والمستثمرين وجمعيات الفلاك ومديري الجمعيات، للامتثال لجميع متطلبات التسجيل وإدارة عقارات الملكية المشتركة في مؤسسة التنظيم العقاري.

«دبي ريسـت»

منصة عقارية ذكية للخدمات العقارية تم تطويره نتيجة لمبادرة دبي 10X، يتيح للمستثمر والمالك اتخاذ قرارات الاستثمار العقاري عبر مجموعة متكاملة من الإجراءات الرقمية، ومن دون الحاجة إلى المستندات الورقية، وتقليل إجراءات الوساطة العتور على العقار.

أفاد موقع «Read Write» التكنولوجي، أن ما لا يقل عن 4 سيناريوهات معقولة تحتمل الحدوث في السوق العقاري خلال فترة زمنية تتراوح بين 10 إلى 15 عاماً. وحدد السيناريو الأول تطوير خاصة بحث العملاء عن الوحدات، بدلاً من تقديم البوابات العقارية الحالية خصائص مثل المساحة وعدد الغرف وغيرها من المعلومات الأخرى التي تفوق حاجة المُشترى المحتمل، فإن حلول الذكاء الاصطناعي ستقوم بتقديم معلومات أكثر تركيزاً تتوافق مع تفضيلات العملاء في العالم، وتسهيل إنجاز نوعي على مستوى قيمهم وسماتهم الشخصية. كما ستولي إدارة مواقع الدردشة بالبوابات العقارية للمساعدة في العثور على العقار.

لم يتوقف الابتكار في القطاع العقاري عند حدود التطبيقات الذكية بعبء وشراء بل شمل عمليات التبريد والتدفئة، فقد سبق لمؤسسة الإمارات لأنظمة التبريد المركزي «إمباور»، أكبر مزود لخدمات تبريد المناطق في العالم، في تسجيل إنجاز نوعي على مستوى العالم عندما شغلت أول محطة تبريد ذاتية التشغيل بالعالم بنجاح وذلك بتكنولوجيا غير مسبوقة لخدمة سكان منطقة قرية جميرا بدبي. فهي مزودة بأحدث تقنيات المراقبة وتعديل تدفق المياه وكمياتها من وإلى محطة التبريد من خلال نظام تكنولوجيا تخزين الطاقة الحرارية وهو ما يساعد على تخفيف العبء على شبكة الكهرباء، خلال ساعات الذروة، في حين يجري استخدام مياه الصرف المعالجة للمحافظة على الموارد الطبيعية.



أحمد بن شعفار

وأضاف، نحن ملتزمون بتوظيف الابتكارات التورية في أداء مهامنا بما يتناسب مع رؤية قيادة دبي الرامية إلى ابتكار الوسائل الثقيلة لصنع مستقبل أفضل للأجيال القادمة.

روبوتات بدلاً من الوسطاء وبرامج تتنبأ بالأسعار وإنجاز معاملة الشراء بالذكاء الاصطناعي



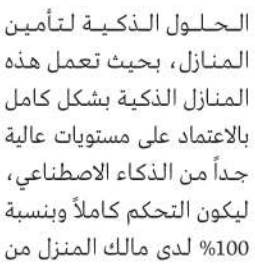
والراحة للجيل القادم من ملاك العقارات.

تحويلات

من المهوم الأخرى التي يؤشرها المراقبون هي التسويق عقارات الإيجار، فحتى الآن لا تزال الغلبة للوسيط العقاري رغم أن التقنيات تعرض حلولاً يمكنها تفادي أخطاء الوسيط غير المحترف، ويرى المراقبون أن توجه الملاك نحو التطبيقات الذكية تأتي على خلفية توجه الماحين عن عقارات الإيجار نحو المواقع الإلكترونية وقنوات التواصل الاجتماعي، مستهدفين الحصول على العقار الذي يريدون تأجيره، وذلك ما أشعل الرغبة لدى الوكلاء والمكاتب العقارية للظهور في تلك القنوات لتسويق عرضها ولكن ذلك لم يمنع انتقاد المستثمرين لا سيما على صعيد جودة صور العقار أو الوضوح في المعلومات الخاصة به.

يقول علي سجواني، مدير عام العمليات في داماك العقارية، ما زال مُصطلح تكنولوجيا العقارات أو ما يُعرف بـ«البروتك» قليل الاستخدام إلى حد ما في منطقتنا العربية، لكن كميتهما بالتغيرات والتحويلات التكنولوجية في مجالات أخرى، فإنها تحدث فجأة وبتيرة متسارعة، ولذلك من المتوقع أن يحلّ التقنيد التكنولوجي والحلول الذكية الصغرية مكاناً كبيراً في قطاع العقارات قريباً.

وتقول راشد الغرير، المؤسس والرئيس التنفيذي لشركة «فوق»، أول تطبيق للوقود المنقول في الشرق الأوسط، مع اقتراب العام 2020، يشهد العالم تحولاً تكنولوجياً متسارعاً، وتعود الإمارات جهوداً ومبادرات في هذا المجال جعلت منها مثلاً يحتذى به. وقد شهد العالم في نهاية شهر سبتمبر انطلاقه مزاع المنصوري، أول رائد فضاء إماراتي، إلى الفضاء في حدث تاريخي يؤكد اهتمام الدولة بهذا القطاع.



راشد الفرير



علي سجواني



محمد العبار

الحلول الذكية لتأمين المنازل، بحيث تعمل هذه المنازل الذكية بشكل كامل بالاعتماد على مستويات عالية جداً من الذكاء الاصطناعي، ليكون التحكم كاملاً ونسبته 100% لدى مالك المنزل من حيث المراقبة والتحدث مع الأشخاص خارج عه بوابة المنزل.

وتابع، بالاتفاق والتعاون مع مؤسسة محمد بن راشد للإسكان، سيتم تركيب الحلول الذكية في 500 منزل، وقد أبدى جميع أفراد العينة من سكان مناطق عدة في إمارة دبي، رضاهم التام عن النظام.

تقنيات

عادة ما تكون «إعمار العقارية»، سباقة على غيرها من اللاعبين في السوق ومنذ تأسيسها كان لديها شركة شقيقة متخصصة بالتكنولوجيا العقارية وقبل أسابيع وقعت مذكرة تفاهم مع شركة «شاهومي» العالمية المتخصصة في قطاع التكنولوجيا، والتي توفر أكبر منصة للمستهلكين في مجال الإنترنت الأشياء، لإطلاق «منزل إعمار الذكي» Emaar Smart Home) وهو مفهوم ثوري يوفر للعملاء فرصة تجربة أحدث تقنيات المنازل الذكية التي تتبنى تكنولوجيا الذكاء الاصطناعي.

وقال: وضعت الإدارة العامة للتحريات والمباحث الجنائية في شرطة دبي، ممثلة بإدارة الرقابة الجنائية، نصب عينها التحول الذكي لخدمة أمن المساكين، وقد بذل فريق العمل المختص جهوداً كبيرة للوصول لأفضل الشهور بالأمن والأمان.

يرتكز السيناريو الثاني على استبدال الوكلاء العقاريين بروبوتات ترافق العملاء أثناء إجراء جولة بالوحدات المستهدفة. أدريان فاشر، المؤسس والرئيس التنفيذي لشركة بروبرتي سمبل، المتخصصة في تطوير التطبيقات التكنولوجية العقارية. وسيكون بإمكان العملاء التجوال في وقت فراغهم بمعاونة الروبوتات التي تحصل بتكنولوجيا الذكاء الاصطناعي وتتمتع بقدرة الإجابة على استفسارات العملاء. وقامت شركة «Zemplace» بتوفير لعملائها تجربة إجراء جولة بمساعدة روبوتات يتم إدارتها بواسطة وسطاء عقاريين. وتوقع أن تتمكن الروبوتات مستقبلاً من عرض المنازل بعفدها دون أي مساعدة بشرية، وهو تطور مهم.



قدم مربعة تضم 440 وحدة وسيستخدم الطاقة الشمسية في تشغيل الإضاءة الخارجية والداخلية والمسبح والقاعة الرياضية وملعب الإسكواش)، ما يوفر على السكان قيمة رسوم الصيانة. وقال أصف فلاح، الرئيس التنفيذي لـ«جرين جروب» مالكة المشروع، نحرض على تشييد مشروع قيمة مضافة لعقارات دبي وبوابك توجهات الإمارات في تبني نهج الاستدامة. ويتمتع المشروع بهوية معمارية بصرية مميزة طورتها «مودولار ديزاين للاستشارات الهندسية».

لم تعد المباني في دبي مستهلكة للطاقة فقط بل هي في طريقها لتصبح منتجة لها، وقد برز «هيجنشر ليفينجز» في قرية جميرا كأول مبنى للملك الحر يعمل بالطاقة المتجددة على مستوى الإمارات ومنطقة الشرق الأوسط. ستبلغ إنتاجه عند إنجازه في المستقبل القريب 100 كيلو واط في الساعة، (ما يعادل 3 أضعاف إنتاجية ألواح مبنى الموظفين في مطار آل مكتوم الدولي)، ويتفوق على باقي المباني قيد الإنشاء بأكثر مساحة للأواح الكهروضوئية على سطحه، وتبلغ 9900



إعادة تعريف ما هو «بشري»

الثورة الصناعية الرابعة (IR4) هي العصر الصناعي الرئيسي الرابع منذ الثورة الصناعية الأولى في القرن الثامن عشر. يتميز بدمج التقنيات التي تدمج الخطوط الفاصلة بين المجالات المادية والرقمية والبيولوجية وتتميز هذا البرنامج باختراق التكنولوجيا الناشئة في عدد من المجالات، بما في ذلك الروبوتات، والذكاء الاصطناعي، وبلوك تشين، وتكنولوجيا النانو، والحوسبة الكمومية، والتكنولوجيا الحيوية، واتترنت الأشياء، والطباعة ثلاثية الأبعاد، والمركبات المستقلة.

وتعيش البشرية في الوقت الحالي مراحل الثورة الصناعية الرابعة التي يحتل دمج الأنظمة الإلكترونية والمادية موقعا محوريا فيها. ومع استمرار اضمحلال الحدود بين ما هو رقمي ومادي وبيولوجي، فإن هناك توجهات تقنية ستواصل ظهورها وستطوي على إمكانيات كبيرة لمضي البشرية قدماً إلى حدود لا متناهية من التقدم والتطور.

وفي نهاية المطاف، يجب الاستعداد لإعادة تعريف ما هو «بشري» لأن الثورة الصناعية الرابعة سَحدثت تحوُّلاً كبيراً في مدى أعمار الناس وصحتهم وقدراتهم المعرفية والجسدية، ما سيتطلب مراجعة الحدود المعنوية والأخلاقية، ودور وأولويات الحكومات.

دبي تطلق أول مجتمع لتكنولوجيا العقار



شهدت دبي مؤخراً إطلاق أول مجتمع لتكنولوجيا العقار. وقال عادل مولى المدير العام لمجتمع العقار التلجيحي إن الإمارات العربية المتحدة دولة رائدة في مجال التغيير، وأن الجميع يتعلم منها ومن خلال الخطوات التي تتخذها نحو تحقيق ذلك. وأضاف مولى قائلاً «تُمكن فكرة تدشين مجتمع العقارات المتمركز بدولة الإمارات في تكثيف الجهود المبذولة تجاه بلوغ النمو المستهدف في قطاع التكنولوجيا العقارية محلياً، وعلى إثر ذلك قمنا بالعمل على إطلاق هذه المنصة التي تجمع أصحاب المصلحة في مكان واحد من أجل التكاتف معاً لسد الفجوات الموجودة في هذا القطاع. وأضاف مولسندن نطمح بأن يكون لنا دور ريادي في تحقيق تلك الأهداف، وكذلك في جذب كبار الرواد في قطاع العقارات والبناء للانضمام إلى هذه المنصة، حيث إننا نمتلك أفضل الخطط المستقبلية لقطاع تكنولوجيا العقارات التي ستعالج الجميع». وعبر مولى عن تفاؤله بما ستقدمه هذه المنصة قائلاً: سيكون هذا المجتمع بمثابة منصة للمبادرات المستقبلية المتعلقة بالتكنولوجيا العقارية والتي ستجلب الابتكاري قطاعي العقارات والبناء.



عادل مولى

توقع «Read Write» أن يكون السيناريو الرابع هو تسهيل عملية شراء المنازل، التي تعتبر شاقّة الآن بسبب عدم الشفافية بين البائع والمشتري وبطء إتمام عملية الشراء، وقد يلاحظ الراغبون بشراء العقارات السكنية بعض التفاوت في ما يتعلق بالإجراءات المتبقية لإتمام عملية الشراء، وذلك يرجع إلى الاختلاف في نوع المشروع وفئته. الخطوات الآتية تلخّص الإجراءات الواجب اتباعها، ولكن ستكون عملية الشراء آتية بالكامل مستقبلاً وتوفر معلومات دقيقة عن الوحدات، وكذلك عن العملاء، إلى جانب تقديم تقارير ذكية تساعد الوكلاء العقاريين على تقييم أدائهم بدقة.

توصيات الخبراء

01

توسيع البرامج والمبادرات لتنفيذ الشركات الناشئة لتطوير طول عقارية جديدة.

02

دعم وتشجيع الشركات العقارية على تطوير حلول جديدة كونها المستفيد الأول.

03

نشر ثقافة التنافس بين الشركات الوطنية التكنولوجية وعدم انتظار ما تقدمه الأجنبية.

04

عقد لقاءات وطلاقات نقاشية لبحث أفكار الحلول الجادة التي تخدم طموحات دبي.

05

توفير المزيد من الدعم والإسناد المعنوي للشركات التقنية الوطنية بهدف نجاحها.