

# سوق الإيجارات متعطش للتقنيات



بدأ سوق الإيجارات أخيراً بالتحرك لتبني الحلول التكنولوجية لإيحاء معاناة المجرنين والمستأجرين مسدلاً الستار على عهد طويل من التعامل (الخجول) مع التقنيات الحديثة بسبب انتماء بعض اللاعبين الكبار في سوق الإيجارات إلى الجيل القديم (المتخوف) من ترك أملاكهم بيد (التطبيقات) حتى إدراك الكثير منهم أن الحال لن يستقيم إذا ما بقوا على الأساليب القديمة في إدارة كل مفاسل عملية التأجير.



راشد الغريز

صور بدقة عالية ومخططات مفصلة، ما يزيد من المتوقعة ويسرع عملية التأجير، أو حتى البيع.

تنفق الغالبية على أن التكنولوجيا أثرت إيجابياً على القطاعات الاقتصادية والخدمات عموماً وعلى القطاع العقاري رغم بطء الأخير في التعاطي مع التقنيات، ولولا تحديات الوقت والجهد والمال ما كان القطاع العقاري ليبدأ رحلة البحث عن علاجات لتلك التحديات.

وما كان مصنفاً بالأمس على أنه ضرب من الخيال، أصبح هذه الأيام في متناول اليد، ولكن طبقاً للعاملين في السوق فإن حضور التكنولوجيا في

رحلة التأجير والإيجار لا تزال خجولة وقد لا ترتقي إلى المرجو السائد في معاناة العقار أو المبنى المراد شراؤه أو تأجيره، لبدأ ذلك القلق بالتبخر شيئاً فشيئاً بعد (التطبيقات) التي قدمتها التكنولوجيا على صعيد توفير الوقت والجهد عليهم وعلى الباحثين عن العقار، وبدأت العملية تنتقل إلى معاناة العقار المراد استجاره عبر المواقع والتطبيقات الإلكترونية من خلال

## «رقمنة» الإيجارات مرهونة بالقطاع الخاص والدعم الحكومي

## دعوات لتقديم خدمة تحصيل الإيجارات عبر الإنترنت

عبر الإنترنت، فتسمح للمستأجرين بسداد الإيجار المستحق (أونلاين)؟ وعلى سبيل المثال يعد التحصيل من أكبر هموم الملاك، بينما السداد وطريقته من أكبر هموم المستأجرين، وجاءت التقنيات بحلول تسهّل على أصحاب العقارات عملية تحصيل الإيجارات، وتوفّر عليهم أكثر من نصف تكاليف الطرق التقليدية في التحصيل، إذ يمكن خفض أعداد الطاقم الإداري والمندوبين وفريق المحاسبين العاملين على تدقيق دفعات الإيجارات وأرشفتها من جهة أخرى تُشعر خدمة دفع الإيجار إلكترونياً، المستأجر بالأمان والراحة، فلا يتلقى في نهاية الشهر اتصالات أو مضايقات لتحصيل الإيجار، ولم يتعد الأمر أكثر من محاكاة الخدمات الحكومية المقدمة للمجمهور، كتحميل فواتير المياه والكهرباء، والموافق عبر تطبيقات سهلة الاستخدام.

ويوفر تلك التطبيقات التكنولوجية العقارية، إن استبدال الوكلاء العقاريين بروبوتات تراقب العملاء أثناء إجراء جولة بالوحدات المستهدفة. وأوضح أن العملاء سيكون بإمكانهم إجراء جولاتهم في وقت فراغهم بمعاونة الروبوتات التي تعمل بتكنولوجيا الذكاء الاصطناعي وتمتّع بقدرة الإجابة عن استفسارات العملاء، ووفرت شركة «Zenplace» لعملائها تجربة إجراء جولة بمساعدة روبوتات يتم إدارتها بواسطة وكلاء عقارين، ويتم الاستفادة من هذه التقنية عند زيادة عدد الجولات التي تنظمها الشركات العقارية في نفس اليوم، وتوقع فاشر أن تتمكن الروبوتات مستقبلاً من عرض المنازل بمفردها دون أي مساعدة بشرية، وهو تطور مهم يجب في صالح الوكلاء العقاريين الذين يغطون الكثير من المناطق ولديهم جدول أعمال مزدحم، من جهة أخرى، رشح الرئيس التنفيذي لشركة روبرتي سمبل، أن يتحلل السيناريو الثالث في تنبؤ حلول الذكاء الاصطناعي بالأسعار المستقبلية للعقارات بناء على قاعدة بيانات سوقية بحري تحليلها مثل أنشطة السوق والخدمات والمدارس والجرائم التي تقع في مناطق الوحدات السكنية المستهدفة.

يقول علي سجوناني، مدير عام العمليات في داماك العقارية، إن يزال مُصطلح تكنولوجيا العقارات أو ما يُعرف به «الروبوتك» قليل الاستخدام إلى حد ما في منطقتنا العربية، لكن كعهدنا بالتغييرات والتحويلات التكنولوجية في مجالات أخرى، فإنها تحدث فجأةً وبوتيرة متسارعة، ولذلك من المتوقع أن يحتل التقدم التكنولوجي والحلول الذكية العصرية مكاناً كبيراً في قطاع العقارات قريباً.



علي سجوناني

ويقول راشد الغريز، المؤسس والرئيس التنفيذي لشركة «كفو»، أول تطبيق للوقود المتنقل في الشرق الأوسط، مع حلول العام 2020، يشهد العالم تحولاً تكنولوجياً متسارعاً، وتقود الإمارات جهوداً ومبادرات في هذا المجال جعلت منها مثلاً يحتذى به، وقد شهد العالم في نهاية شهر سبتمبر انطلاقة هزاع المنصوري، كأول رائد قضاء إماراتي، إلى الفضاء في حدث تاريخي، يؤكد على اهتمام الدولة بهذا القطاع.

# 50

تعمل شركة Skyline AI الأمريكية، على تصميم منصة تقوم بالتنبؤ بقيم الإيجارات المستقبلية واتجاهات السوق والعلاقة بين أسعار العرض والطلب، وذلك من خلال تحليل حوالي 10 آلاف خاصية وأبحاث تعود إلى 50 عاماً تخص ممتلكات في الولايات المتحدة.

# 106

يرى رجل الأعمال راشد الضريع، انه ورغم هذا التطور الرائع والواسع، إلا أن قطاع الإيجارات في دبي ما زال يحتاج إلى التحفيز ودفع عجلة التطور والابتكار ليلتحق بركب القطاعات المتطورة الأخرى خاصة وأن المعاملات العقارية في دبي سجلت، حسب بيانات دائرة الأراضي والأماك، حوالي 106 تريليونات درهم خلال الأشهر الخمسة الأولى فقط من العام 2019.

# 01

الإلكترونية. يقول علي سجوناني، مدير عام العمليات في داماك العقارية، إن على شركات العقارات قراءة الواقع وتقلبه والتأقلم معه بطريقة مدروسة تساعد في تطوير القطاع على صعيد تبني التقنيات الحديثة بيعاً وتأجيراً، خصوصاً وأنه من أهم القطاعات الاقتصادية تأثيراً في اقتصاد الإمارات، وأحد أهم القطاعات المؤثرة في خطط الدولة لبناء اقتصاد بعيد عن النفط.



## تحسين خيارات دفع الإيجارات مطلب أساسي



يعتبر العديد من المستأجرين شروط الدفع بعدد شبكات محدودة عقبة

محدودة عقبة أساسية أمامهم مقارنة بخيارات الدفع المتعددة في بلدانهم، حيث جاءت تعليقاتهم كالآتي: وتتنافس العديد من القطاعات مثل الاتصالات والخدمات المالية والمواصلات في مواكبة التطور التكنولوجي، في حين يتخلف قطاع العقارات عن مواكبة هذا التطور بشكل ملحوظ. ووفقاً للاستطلاع، توجد العديد من الممارسات التي تعيق تطور قطاع الإيجارات، وقد تم جمع البيانات الواردة في الاستطلاع من قبل YouGov، مجموعة الأبحاث والتحليلات الدولية وذلك عبر الإنترنت بناءً على ردود 1004 أشخاص ممن تتراوح أعمارهم بين 25 إلى 50 عامًا يعيشون في منازل بالإيجار في دبي، وذلك باستخدام لوحة YouGov التي تضم أكثر من 8 ملايين شخص حول العالم وتم تحرير هذه المعلومات خلال 31 أكتوبر و6 نوفمبر 2019.

## الشركات تتحمل مسؤولية التحول الرقمي

الكتلة السابقة. وبفضل طريقة تصميمها، تتمتع سلسلة قواعد كتل البيانات بطبيعتها بالقدرة التي تؤهلها للحياولة والتأقلم معه بطريقة مدروسة تساعد في تطوير القطاع على صعيد تبني التقنيات الحديثة بيعاً وتأجيراً، خصوصاً وأنه من أهم القطاعات الاقتصادية تأثيراً في اقتصاد الإمارات، وأحد أهم القطاعات المؤثرة في خطط الدولة لبناء اقتصاد بعيد عن النفط.



وأضاف أن دائرة الأراضي والأماك في دبي حركت عملية التحول الرقمي في قطاع العقارات منذ عامين تقريباً، ففي عام 2017 أطلقت الدائرة تقنية «سلسلة قواعد كتل البيانات» والمعروفة بسلسلة البلوك تشين، ووفقاً لموقع الدائرة «تعتبر هذه السلسلة بمثابة قاعدة بيانات موزعة تحافظ على القائمة المتزايدة من السجلات التي يطلق عليها اسم الكتل، وتمت المحافظة عليها وحمايتها من العبث والتغيير، وتحمل كل كتلة طابعاً زمنياً وربطاً مع

الخدمات وتحسين التعاون مع الأطراف الأخرى المعنية في سوق العقارات وخلق أصول رقمية آمنة. شهادة الملكة، بيع العقارات، وإجراءات التأجير) تستهدف تحسين تقديم الخدمات وتحسين التعاون مع الأطراف الأخرى المعنية في سوق العقارات وخلق أصول رقمية آمنة. توفير كافة المعلومات، والطلبات، والمسجلات، والنماذج الخاصة بالعقارات على موقعها الإلكتروني، إذ تسمح بتقوية الطلبات والنماذج إلكترونياً، بالإضافة إلى إطلاقها 4 تطبيقات ذكية خاصة بمساعدة الجمهور، هي: تطبيق الخارطة الاستثمارية الذكية، وتطبيق إيجاري، وتطبيق الصرف العقاري الذكي، وتطبيق القاضي الذكي.

**66%**  
قالوا إن العقارات التي يعاينونها عبر مطابقة توقعاتهم

**21%**  
يطلبون بتحسين جودة ودقة الصور في مواقع الإنترنت

**25%**  
يجدون صعوبة في التواصل مع الوسيط العقاري

**45%**  
يعتبرون التقيد بعدد شبكات محدودة مشكلة

**32%**  
يروون أن عملية التأجير الحالية مرهقة للغاية

**45%**  
يدعون إلى زيادة عدد أقساط الإيجار

**30%**  
يرغبون بسداد الإيجار ببطاقات الائتمان

**39%**  
يطلبون بشفافية أكبر بشأن الأسعار

**67%**  
يحتاجون يومين لتحديد موعد لمعاينة العقار

**28%**  
يريدون يومين إلى 5 أيام للتفاوض حول قيمة الإيجار

## بالأرقام

04

بدأت الشركات العقارية في الاعتماد على تطبيقات الذكاء الاصطناعي لاسيما في مجال التسويق، حتى أصبح هناك 4 سينياريوهات تحدد الثورة التي ستوقدها التكنولوجيا الجديدة في القطاع العقاري. أفاد موقع «Read Write» التكنولوجي أن هذه السيناريوهات يمكن أن تتحقق معاً خلال فترة زمنية تتراوح بين 10 إلى 15 عاماً. بحسب ما نقلت العين الإخبارية. ووجد السيناريو الأول في تطوير خاصية بحث العملاء عن الوحدات، فبدلاً من تقديم البوابات العقارية الحالية خصائص مثل المساحة وعدد الغرف وغيرها من المعلومات الأخرى التي تفوق حاجة المُشتري المحتمل، فإن حلول الذكاء الاصطناعي ستقوم بتقديم معلومات أكثر تركيزاً تتوافق مع تفضيلات العملاء وقبهم وسماهم الشخصية. وأوضح «Read Write» أن هذه الحلول ستؤدي أيضاً إدارة خانات الدردشة بالبوابات العقارية للإجابة عن الاستفسارات البسيطة لمساعدة العملاء في العثور على الوحدات المستهدفة، وفي حالة عدم تمكنها من تقديم إجابة سيتم إخطار المسؤولين بالحاجة لتدخل بشري لتقديم استجابة أفضل.

02

قال أدريان فاشر، المؤسس والرئيس التنفيذي لشركة روبرتي سمبل، المتخصصة في تطوير التطبيقات التكنولوجية العقارية، إن استبدال الوكلاء العقاريين بروبوتات تراقب العملاء أثناء إجراء جولة بالوحدات المستهدفة. وأوضح أن العملاء سيكون بإمكانهم إجراء جولاتهم في وقت فراغهم بمعاونة الروبوتات التي تعمل بتكنولوجيا الذكاء الاصطناعي وتمتّع بقدرة الإجابة عن استفسارات العملاء، ووفرت شركة «Zenplace» لعملائها تجربة إجراء جولة بمساعدة روبوتات يتم إدارتها بواسطة وكلاء عقارين، ويتم الاستفادة من هذه التقنية عند زيادة عدد الجولات التي تنظمها الشركات العقارية في نفس اليوم، وتوقع فاشر أن تتمكن الروبوتات مستقبلاً من عرض المنازل بمفردها دون أي مساعدة بشرية، وهو تطور مهم يجب في صالح الوكلاء العقاريين الذين يغطون الكثير من المناطق ولديهم جدول أعمال مزدحم، من جهة أخرى، رشح الرئيس التنفيذي لشركة روبرتي سمبل، أن يتحلل السيناريو الثالث في تنبؤ حلول الذكاء الاصطناعي بالأسعار المستقبلية للعقارات بناء على قاعدة بيانات سوقية بحري تحليلها مثل أنشطة السوق والخدمات والمدارس والجرائم التي تقع في مناطق الوحدات السكنية المستهدفة.

## خدمات إلكترونية:

هناك توجه كبير بين صفوف الجيل الشباب لاعتماد استخدام الخدمات الإلكترونية، خصوصاً داخل دول الإمارات التي تنجّه، نحو الخدمات الذكية سواء على صعيد الحكومة أو الشركات الخاصة. وفي ظل هذا التقدم الإلكتروني المتسارع في مجال خدمة الجمهور، أصبح على شركات العقارات التأقلم أيضاً في تقديم خدماتها بشكل سهل وسريع باستخدام التطور التكنولوجي.

## بيانات وذكاء اصطناعي:

الحديث عن البيانات يستلزم الحديث عن الذكاء الاصطناعي في تحليل تلك البيانات وتصنيفها للخروج باستنتاجات تساعد صناع القرار. وباستخدام الذكاء الاصطناعي بإمكاننا تحليل السوق ومعرفته عوائد الاستثمار، وكذلك التعرف على العملاء المحتملين والوصول إليهم. أما على صعيد العملاء فسيصبح بإمكانهم استخدام نماذج معينة وقواعد بيانات تحسب قيمة الممتلكات وإجراء المقارنات مع عقارات أخرى إلكترونياً، فيساعد على اختيار الصفقة الأفضل بالنسبة له.

## طائرات وروبوتات:

يدعو أحد رؤساء الشركات إلى عدم الاندهاش إذا رأينا قريباً طائرات من دون طيار تقوم بعمليات تفتيش دورية لضمان سلامة المباني وكشف أي خلل في أجهزتها الحيوية. أما الروبوتات فمدى استخدامها في مجال العقارات واعد، ومن بدري فقد نرى قريباً رجل الأمن في المباني والمجمعات السكنية أصبح المتمكّن وإجراء المقارنات مع عقارات أخرى إلكترونياً، فيساعد على اختيار الصفقة الأفضل بالنسبة له.

## الافتراضي والمعزز:

إن استخدام هذه التقنية يمكن أن يبدأ من مرحلة التخطيط للمشروع العقاري وحتى مرحلة بيعه أو تأجير للمستثمرين، فتصميم المنشآت تقنية الواقع الافتراضي، واختيار الحياة فيها قبل بنائها سيساعد صناع القرار في شركات العقار على اتخاذ قرارات أكثر دقة عند تصميم المشاريع، وبالتالي اكتشاف كل نقاط الضعف وتطويرها قبل انطلاق عمليات البناء، وهذا بالتأكيد سيعود بالفائدة على النتيجة النهائية.

## توصيات

- 01 إطلاق مبادرات لتشجيع القطاع الخاص
- 02 ضرورة مراقبة مصداقية المواقع الإلكترونية
- 03 تبني ودعم المشروعات القائمة بالفعل
- 04 تنظيم ورش عمل وبحث الأفكار

05 مناقشة احتياجات السوق للتطبيقات الذكية

06 تثقيف ملاك العقارات والوسطاء العقاريين بضرورة مواكبة المستجدات الحديثة في عمليات التأجير

## رؤية 2021 تشدد على الاستثمار في التكنولوجيا



يشكل القطاع أحد الأسس الرئيسة ضمن الاستراتيجية الوطنية للابتكار

يقول راشد الغريز، المؤسس والرئيس التنفيذي لشركة «كفو»، أول تطبيق للوقود المتنقل في الشرق الأوسط، مع حلول العام 2020، يشهد العالم تحولاً تكنولوجياً متسارعاً، وتقود الإمارات جهوداً ومبادرات في هذا المجال جعلت منها مثلاً يحتذى به، وقد شهد العالم في نهاية شهر سبتمبر انطلاقة هزاع المنصوري، كأول رائد قضاء إماراتي، إلى الفضاء في حدث تاريخي، يؤكد على اهتمام الدولة بهذا القطاع.

وتوافقاً مع رؤية الإمارات 2021 التي تشدد على الاستثمار في التكنولوجيا، حيث يشكل هذا القطاع أحد الأسس الرئيسة ضمن الاستراتيجية الوطنية للابتكار، وتركز الدولة على الابتكار التكنولوجي خلال إكسبو 2020 لتستقطب أنظار العالم بما يقدمه المعرض من تقنيات متقدمة في مجال البناء الذكي والحلول الرقمية المتبركة في كل من قطاعات الصحة والنقل وغيرها.

## البيكان

إعداد: مشرق علي  
جغرافيك: حسام الجوراني

## سؤال الملف

هل تعتمد على المواقع الإلكترونية في تأجير العقار؟

50% لا  
50% نعم

51% لا  
49% نعم

53% لا  
47% نعم